

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan I 11

„An der Steinkaute – Teilbereich 2“

Vorentwurf

Planstand: 15.02.2021

Projektnummer: 154217

Projektleitung: Roeßing

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.3.1.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3.1.2 Je Gewerbebetrieb ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern diese gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.4.1 Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m².

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.9.1 Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Baum der Artenliste 1 unter Ziffer 4.7 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.

1.9.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 4.8 anzulegen. Es gilt: 1 Baum je 25 m² oder alternativ ein Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m².

1.9.3 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum der Artenliste 1 unter Ziffer 4.8 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO):

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelt Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 unter Ziffer 4.8 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.5 Stützmauern/ Hangbefestigungen

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über

der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Ilbenstadt“ wurde mit Verordnung vom 15.06.2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.

4.5 **Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung wird hingewiesen.

4.6 **Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten bislang unbekannte Belastungen sensorisch angesprochen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 HAItBodSchG umgehend zu informieren.

4.7 **Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8 **Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Rosa canina – Hundsrose
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rosa gallica – Essigrose
Corylus avellana – Hasel	Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
Genista tinctoria – Färberginster	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Rosa tomentosa - Filz-Rose
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Salix caprea – Salweide
Malus sylvestris – Wildapfel	Salix purpurea – Purpurweide
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Ribes div. spec. – Beerensträucher	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Rosa arvensis - Kriechrose	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.